

Gemeinde Wolfegg Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 26.01.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
25.05.2021

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 26.01.2021 bis zum 30.03.2021 aufgefordert.
- 1.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg hat die Entwurfsfassung vom 26.01.2021 in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2021 mit neuem Entwurfsdatum zur Billigung- und Auslegung beschlossen. Diese Fassung enthält das Fassungsdatum vom 22.02.2021. Die beiden Entwurfsfassungen sind inhaltlich identisch und unterscheiden sich ausschließlich durch das Fassungsdatum.
- 1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg (keine Stellungnahme)
 - Netze BW GmbH (keine Stellungnahme)
 - Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH (keine Stellungnahme)
 - Thüga Energienetze GmbH (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Bergatreute (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Kiblegg (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Vogt (keine Stellungnahme)
 - Stadt Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
 - Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)

- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Terranets BW GmbH (Stellungnahme ohne Anregung)
- Wasserversorgungsverband (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

1.4 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.4.1	Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom 24.03.2021:	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zur Geotechnik wird zur Kenntnis genommen und im Textteil ergänzt.
-------	---	--	---

Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahmen zum Boden, zu mineralische Rohstoffe, zum Grundwasser, zum Bergbau und zum Geotopschutz werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Anlage: Merkblatt</p>	
1.4.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 23.03.2021:</p>	<p>1. Belange der Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Wolfegg beabsichtigt mit der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche (ca. 0,18 ha) im Nordwesten des Ortsteils "Wassers" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von 3 Wohngebäuden zu schaffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Belangen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme im Einzelnen findet im Folgenden statt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Das Landratsamt wird um sorgfältige Prüfung gebeten, ob vorliegend alle Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben sind, insbesondere eine hinreichende "Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches".</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg verwiesen, welches hinsichtlich einer hinreichenden Prägung durch die angrenzende Bebauung eine ausführliche Begründung dahingehend fordert.</p> <p>Die zu überplanende Fläche grenzt sowohl südlich als auch östlich an die bereits bestehende Bebauung an. Im Süden liegen weitere Wohngebäude entlang des "Katzensteig", während östlich des Plangebietes ehemalige Hofstellen in etwa 20 m Entfernung liegen. Die Fläche gliedert sich entlang des "Katzensteigs" an die vorhandene Bebauung an und stellt eine natürliche Erweiterung der Bebauung dar. Im Süden schließt die geplante Bebauung mit den bereits bestehen Gebäuden ab, ohne auszukragen. Hierdurch sind die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Fläche aus der angrenzenden Bebauung entnehmbar. Die Gemeinde Wolfegg ist der Auffassung, dass eine "Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches" in diesem Fall gegeben ist. Somit liegen alle Voraussetzungen für die gegenständliche Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" vor.</p> <p>Es erfolgt daher keine Planänderung.</p>
	<p>Wir weisen darauf hin, dass das Vorhabengebiet nach den Festlegungen im Fortschreibungsentwurf 2020 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben randlich von einem Regionalen Grünzug (Z) überlagert wird, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Die Überschneidung bewegt sich jedoch noch innerhalb des Ausformungsspielraums der Kommune, weswegen aus raumordnerischer Sicht insoweit keine Bedenken bestehen (vgl. auch Stellungnahme des Regionalverbandes vom 11.03.2021).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Überlagerung der Planung mit einem Randbereich des Regionalen Grünzuges (Z) des im Fortschreibungsentwurf 2020 befindlichen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da der Regionale Grünzug als Vorranggebiet abgegrenzt ist, handelt es sich um eine gebietsscharfe, der Maßstabebene des Regionalplans entsprechende Festlegung, d.h. um eine räumlich konkrete, aber um eine nicht parzellenscharf abgegrenzte Flächen. Da der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungs-</p>

	<p>karte 1:50.000 beträgt, besitzen die Festlegungen des Regionalplans eine gewisse räumliche Unschärfe. Die verwendeten Flächen, Symbole, Linien und Schraffuren bezeichnen nur den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung der regionalplanerischen Zielsetzungen vorgesehen ist. Eine Maßstabsänderung zur "Feinabgrenzung" von Planungen ist nicht zulässig.</p> <p>Das Plangebiet liegt angrenzend an den Regionalen Grünzug. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der regionalplanerischen Unschärfe werden der Regionale Grünzug sowie die damit verbundenen Ziele und Funktionen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Für das weitere Verfahren weisen wir außerdem darauf hin, dass nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 zukünftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt werden.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die erfolgte Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeitserklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die Festlegungen im Entwurf des Regionalplanes als "in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung" im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits jetzt zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zweck des angeführten Ziels des 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen basierend auf den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Entwicklung der Belegungsdichte sowie der regionalen Bruttowohndichte. Aufgrund der Einordnung der Gemeinde Wolfegg in den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist hier eine Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) von 45 vorgesehen.</p> <p>Auf Grund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs ist die Ermittlung einer Mindest-Bruttowohndichte nur eingeschränkt möglich. Allerdings kann angenommen werden, dass in den 3 möglichen Hauptgebäuden insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen (2 Einfamilienhäuser, 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung). Bei der Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches</p>

	<p>Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten Wolfegg) und dem Geltungsbereich von insgesamt 0,18 ha wird eine Bruttowohndichte von 51,1 Einwohner je Hektar erreicht. Somit wäre dem Ziel 2.4.1 (6) entsprochen.</p> <p>Grundsätzlich wird für den einzubeziehenden Bereich eine verträgliche Bebauung in Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung angestrebt. Eine Erhöhung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten wird nicht als sinnvoll angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Hinsichtlich der Lage des Vorhabengebietes im Landschaftsschutzgebiet sollte ggf. eine Abklärung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben grenzt an das Landschaftsschutzgebiet "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" an, liegt jedoch nicht innerhalb. Der benötigte naturschutzfachliche Ausgleich liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; dient jedoch dem Schutzzweck des Schutzgebietes.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Belange des Naturschutzes</p> <p>Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass Belange des Naturschutzes nicht betroffen sind, wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
Inwieweit die Aussage des Planungsbüros, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes und der Entfernung zu den betroffenen	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		Schutzgebieten keine Beeinträchtigungen dieser zu erwarten ist, zu- trifft, fällt in die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.	Der Hinweis bezüglich der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde erhebt keine Ein- wände und sieht die geplanten Pflanzungen der Ausgleichsfläche mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung des angrenzenden Land- schaftsschutzgebietes "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" als vereinbar an. Es erfolgt keine Planänderung.
1.4.3	Regionalverband Bodensee- Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 11.03.2021:	Von der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Was- sers" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis bezüglich der zu beachtenden Ziele wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Es sind jedoch die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2020) zu berücksichtigen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat in einem Schreiben am 26.08.2019 den Städten und Gemeinden der Region Bodensee-Oberschwaben mitgeteilt, dass eine Verbindlich- keitserklärung des Regionalplans in weiten Teilen zu erwarten ist. Damit sind die im Entwurf des Regionalplans festgelegten Ziele der Raumordnung im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis bezüglich der zu beachtenden Ziele wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Die geplante Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" ragt im Norden in den künftigen Regionalen Grünzug. Da es sich jedoch lediglich um ca. 20 m handelt, liegt dies im Ausfor- mungsspielraum der Kommune, weshalb der Regionalverband keine Bedenken zur oben genannten Planung vorbringt.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zur Überlagerung der Planung mit einem Randbereich des Regio- nalen Grünzuges (Z) des im Fortschreibungsentwurf 2020 befindlichen Regio- nalplans Bodensee-Oberschwaben wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Da der Regionale Grünzug als Vorranggebiet abgegrenzt ist, handelt es sich um eine gebietsscharfe, der Maßstabebene des Regionalplans entsprechende Festlegung, d.h. um eine räumlich konkrete, aber um nicht parzellenscharf abgegrenzte Flächen. Da der Maßstab der verbindlichen Raumnutzungskarte 1:50.000 beträgt, besitzen die Festlegungen des Regionalplans eine gewisse räumliche Unschärfe. Die verwendeten Flächen, Symbole, Linien und Schraffuren bezeichnen nur den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung der regionalplanerischen Zielsetzungen vorgesehen ist. Eine Maßstabsänderung zur "Feinabgrenzung" von Planungen ist nicht zulässig.</p> <p>Das Plangebiet liegt angrenzend an den Regionalen Grünzug. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes und der regionalplanerischen Unschärfe werden der Regionale Grünzug sowie die damit verbundenen Ziele und Funktionen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplan-Entwurfs 2020 zukünftig Mindest-Bruttowohndichten als Ziel der Raumordnung für alle Neubebauungen festgelegt sein werden, die künftig zu beachten sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zweck des angeführten Ziels des 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs 2020 ist die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen basierend auf den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Entwicklung der Belegungsdichte sowie der regionalen Bruttowohndichte. Aufgrund der Einordnung der Gemeinde Wolfegg in den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist hier eine Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) von 45 vorgesehen.</p> <p>Auf Grund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs ist die Ermittlung einer Mindest-Bruttowohndichte nur eingeschränkt möglich. Allerdings kann angenommen werden, dass in den 3 möglichen Hauptgebäuden insgesamt 4</p>

			<p>Wohneinheiten entstehen (2 Einfamilienhäuser, 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung). Bei der Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten Wolfegg) und dem Geltungsbereich von insgesamt 0,18 ha wird eine Bruttowohndichte von 51,1 Einwohner je Hektar erreicht. Somit wäre dem Ziel 2.4.1 (6) entsprochen.</p> <p>Grundsätzlich wird für den einzubeziehenden Bereich eine verträgliche Bebauung in Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung angestrebt. Eine Erhöhung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten wird nicht als sinnvoll angesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.4.4	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 30.03.2021:</p>	<p>Allgemeine Einschätzung</p> <p>Es bestehen noch Bedenken gegen die Satzung. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Belangen und die Abwägung erfolgt im Einzelnen bei den Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Grundsätzlich dürfen bei einer Ergänzungssatzung nur "einzelne" Festsetzungen beschlossen werden (§ 34 Abs. 5 BauGB), da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Es sollte daher geprüft werden, auf einzelne Festsetzungen zu verzichten, z.B. zur Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise. Derzeit wird</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Anzahl der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der östlich und südlich angrenzenden Bebauung lässt sich eine Prägung der zu überplanenden Fläche durch die Bestandsbebauung ableiten, womit eine ausreichende Verbindung der Außenbereichsflächen mit dem Innenbereich vorliegt. Um eine möglichst schonende Einbeziehung des Bereiches gewährleisten zu können, werden entsprechende Einschränkungen vorgenommen, welche die Beschränkungen durch die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 BauGB unterstützen sollen. Dies soll verhindern,</p>

		<p>eher der Eindruck vermittelt, dass es sich um einen einfachen "Bebauungsplan" handelt.</p>	<p>dass aufgrund des heterogenen Bestands der Umgebung (Einfamilienhäuser, große Baukörper ehemaliger Hofstellen) eine unpassende Bebauung am Ortsrand entsteht. Die Stellungnahme kann aber insoweit berücksichtigt werden, dass die Festsetzung zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) aus dem Entwurf herausgenommen wird. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten je Wohngebäude wird weiterhin eine geeignete Beschränkung gewährleistet. Darüber hinaus werden die Vorgaben zur Gestaltung der Bodenbeläge nun als örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO geführt. Die Gemeinde Wolfegg ist der Ansicht, dass 7 Festsetzungen und die Festlegung des Geltungsbereichs der Vorgabe des § 34 Abs. 5 BauGB ("einzelne Festsetzungen") entsprechen.</p>
		<p>Die Begründung der Festsetzungen unter Ziffer 7.2.4.6 ist zu ergänzen um den Aspekt, dass die erforderliche Prägung der baulichen Nutzung vorliegt.</p> <p>"Die städtebauliche Situation muss so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung eine hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Ergänzungssatzung stellt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S. der BauNVO ab, sondern ausschließlich darauf, ob im Satzungsgebiet der Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB anwendbar ist." (Kommentar Mitschang/Reidt/Battis/ Kratzberger/Lohr, § 34 Abs. 4 s. 1 Nr. 3 BauGB, Rd.Nr. 88, 89)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die zu überplanende Fläche grenzt sowohl südlich als auch östlich an die bereits bestehende Bebauung an. Im Süden liegen weitere Wohngebäude entlang des "Katzensteig", während östlich des Plangebietes Hofstellen in etwa 20 m Entfernung liegen. Die Fläche gliedert sich entlang des "Katzensteigs" an die vorhandene Bebauung an und stellt eine natürliche Erweiterung der Bebauung dar. Im Süden schließt die geplante Bebauung mit den bereits bestehenden Gebäuden ab, ohne auszukragen. Hierdurch sind die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Fläche aus der angrenzenden Bebauung entnehmbar. Die Gemeinde Wolfegg ist der Auffassung, dass eine "Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches" in diesem Fall gegeben ist. Somit liegen alle Voraussetzungen für die gegenständliche Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" vor.</p> <p>Eine entsprechende Ergänzung wird unter der Ziffer 7.2.4.4 in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>1.4.5</p>	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 30.03.2021:</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG</p> <p>Die Ausgleichfläche auf Flst.Nr. 237/3 befindet sich mit einer Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Durchbruchstal der Wolfegger Ach". Die geplanten Pflanzungen (Streuobst, Hecke) sind mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist teilweise nicht nachvollziehbar. Der Ausgangszustand der Flächen wurde nicht belegt (Artenlisten plus Fotodokumentation mit Detailfotos). Daher kann nicht nachvollzogen werden, ob der Ausgangszustand der Wiesenfläche mit 8 Ökopunkten korrekt angesetzt wurde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zum Ausgangszustand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Am 05.05.2021 erfolgte eine erneute Vegetationskartierung. Im östlichen Bereich befindet sich eine zurzeit brach liegende Beetanlage. Die Wiese war dominiert von Löwenzahn und Weiß-Klee, Wiesenfuchsschwanz und Ruchgras. Des Weiteren wurden Vorkommen von Spitzwegerich, Breitwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Kerbel, Gänseblume, Wiesen-Sauer-Ampfer und Wiesen-schaumkraut kartiert. Aufgrund der Artenzusammensetzung und der Anlage zu Ziff. 2.3 "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" zu dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Kreise FN, RV, SIG wird die Wiese, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, somit mit 10 Ökopunkten bewertet.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Begründung um die Ergebnisse der Vegetationskartierung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.</p>

Dem Biotoptyp 35.10 (Saumvegetation) sind im Bewertungsmodell der Landkreise Bodensee, Ravensburg und Sigmaringen keine Ökopunktwerte zugeordnet.

Daher ist der Untertyp näher zu benennen. Auf einem zuvor intensiv genutzten Standort stellt sich ohne weitere Maßnahmen voraussichtlich eine nitrophytische Saumvegetation (35.11) mit einem Planwert von 12 Ökopunkte (ÖP) ein. Angesetzt wurden jedoch 16 ÖP. Auch eine Fettwiese mit 13 ÖP ist unter einem Streuobstbestand (Laubfall, Schattenwurf) kaum zu erreichen. Hier werden eher 11 ÖP als realistisch angesehen.

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkung zur Bewertung der Ausgleichsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ausgleichsfläche ist im westlichen Teil die Pflanzung einer Feldgehölzhecke mit Einzelbäumen standortgerechter, heimischer Arten und einer Hochstaudenflur als Saumvegetation geplant, um den Strukturreichtum in diesem Bereich zu fördern und einen Puffer zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Bebauung zu schaffen. Zur Entwicklung der Hochstaudenflur erfolgt eine Aushagerung durch 3-4 Schnitten im ersten Jahr und einer anschließenden Pflege durch Mahd alle 2 Jahre. Dadurch wird eine dichte Verbuschung vermieden. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Zudem erfolgt die Ausbringung einer blütenreichen, standorttypischen sowie auf die Bodenverhältnisse angepassten Samenmischung (regional zertifiziert). Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich hier sukzessiv eine "sonstige Hochstaudenflur" (35.43) mit 16 Ökopunkten als Planwert entwickelt.

Auch bei der Fettwiese ist gem. Anlage zu Ziff. 2.3 "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" zu dem gemeinsame Bewertungsmodell der Kreise FN, RV, SIG auf Grundlage der ÖKVO Baden-Württemberg des Landratsamtes Ravensburg der Planwert von 13 Ökopunkten anzunehmen. Aufgrund der Extensivierung und der geplanten Pflege (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen soll; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel) sowie dem Abstand der Obstbäume von etwa 10 x 10 m

	<p>ist davon auszugehen, dass sich hier mindestens ein normal ausgeprägter, mäßig artenreicher Bestand mit vereinzelt vertretenen wertgebenden Arten entwickelt.</p> <p>Der hier vorgeschlagene Wert von 11 Ökopunkten entspricht einer intensiveren Nutzung (3-4x Mahd, 1-2x Düngung i.d.R. Gülle und auch Mineraldünger) als bei dem Vorhaben geplant und einer daraus resultierenden artenarmen Zusammensetzung mit geringer Artenvielfalt, dominierender Obergrasschicht und vielen nitrophilen Stauden und wenigen Kräutern. Zudem würde ein Wert von 11 Ökopunkten in etwa der Bewertung des Ausgangszustandes entsprechen. Da es hier jedoch durch Extensivierung zu einer Aufwertung kommt, sollte von dem Planwert von 13 Ökopunkten nicht abgewichen werden.</p> <p>Der Text wird um die hier beschriebene Maßnahme angepasst.</p>
<p>Die Gemeinde Wolfegg hat dafür Sorge zu tragen, dass die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des BP auf Flst.Nr. 237/3 rechtlich dauerhaft gesichert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Erhalt der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Sicherstellung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgt der Eintrag der Dienstbarkeit für die Ausgleichsflächen im Grundbuch. Zudem wird die Übernahme der Kosten und der Pflege vertraglich geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinweis</p> <p>Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Satzung in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis wird zur Kenntnis genommen und im Textteil unter Kapitel 5 "Hinweise und Zeichenerklärung" aufgenommen.</p>

		hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.	
1.4.6	Landratsamt Ravensburg, Abwasser Stellungnahme vom 30.03.2021:	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Bitte um Klarstellung des Pkt. 7.2.9.3 In die Satzung (unter Hinweise bzw. Festsetzungen) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme bezüglich der Entwässerungssystematik wird zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Festsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Satzung als nicht erforderlich angesehen, da für Bauvorhaben im Geltungsbereich Baugenehmigungen gem. § 49 LBO notwendig werden und die Entwässerung darin abschließend geklärt werden kann. Die aufgeführten Aspekte werden stattdessen in die vorliegende Satzung hinweislich aufgenommen. Dabei wird dem Bauherrn verdeutlicht, dass gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben eine modifizierte Entwässerung anzustreben ist. Die konkrete Umsetzung wird auf Genehmigungsebene geregelt und nachgewiesen. Schmutzwasser kann dabei über die bestehende Kanalisation in der Katzensteig abgeleitet werden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat nach den in der Stellungnahme vorgegebenen Methoden zu erfolgen.
		Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wasserrechtlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, § 55 Abs. 2 WHG. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 Abs. 2 WHG.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinweislich aufgenommen.
		Versickerung:	Abwägung/Beschluss:

<p>Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.</p> <p>Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.</p> <p>Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p>	<p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Versickerung wird zu Kenntnis genommen und in einem entsprechenden Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Einleitung in einen Vorfluter:</p> <p>Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Ared ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 Abs. 1 WHG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis hinsichtlich der Einleitung in einen Vorfluter wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>

<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.</p>	
<p>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 Abs. 1 WHG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich Möglichkeiten zur Überwindung der Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>
<p>2. Hinweise</p> <p>Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.</p> <p>Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu Materialien der Dächer werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.</p>

		Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.	
1.4.7	Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz Stellungnahme vom 30.03.2021:	<p>1. Bedenken und Anregungen</p> <p>§ 1 a Abs. 2 u. 3 BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit Grund und Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>§§ 1 und 2 BBodSchG fordern eine nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, dazu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkung auf den Boden zu treffen. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern.</p> <p>Es wird empfohlen folgenden Hinweis / Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen ohne verdichteten Untergrund zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die rechtlichen Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und der Hinweis im Textteil entsprechend ergänzt.</p>
		<p>2. Hinweise</p> <p>Es wird empfohlen, folgende Hinweise im Textteil der Satzung aufzunehmen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen und im Textteil ergänzt.</p>

- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

- Die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

- Überschüssiger kulturfähiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf

		<p>landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau (dies ist frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden auf nicht überbauten Flächen insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. • Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden. • Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen. 	
1.4.8	<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)</p> <p>Naturschutzbund Deutschland (NABU)</p> <p>Stellungnahme vom 05.03.2021:</p>	<p>Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Wolfegg durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter der Voraussetzung einbeziehen, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen danach die Qualität als Innenbereichsgrundstücke. Die Gemeinde Wolfegg stellt hier die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Norden des Ortsteils "Wassers" auf, um eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Konkreter Anlass für die Aufstellung der Satzung ist der Antrag der Ei-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahmen und Ausführungen zur planungsrechtlichen Grundlage sowie der Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan, zum jetzigen Bestand und zur geplanten Ausgleichsmaßnahme werden zur Kenntnis genommen und begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

gentümer des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 237/3, hier die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von drei Einzelhaus-Wohngebäuden zu schaffen. Die überplante Fläche hat eine Größe von 0,18 ha.

Die Erweiterung der rechtskräftigen Satzung von Wassers ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Fläche des Außenbereichs. Die Planung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Fläche wird bisher zum Teil gartenbaulich und zum Teil als Intensiv-Grünland genutzt. Sie weist keinerlei Gehölze oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen auf.

Die Gemeinde Wolfegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Erlass Nr. 403-621.31 vom 20.01.1999), der das Plangebiet als Fläche landwirtschaftlicher Nutzung darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB handelt.

		<p>Der Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt soll durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück erfolgen:</p> <p>Die momentane Nutzung wird im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen aufgegeben. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" und zur Eingrünung des Ortsrands wird eine naturnahe Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mit entsprechender Saumvegetation westlich angrenzend an das Plangebiet gepflanzt. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten, dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum mit Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima.</p> <p>Im Norden wird auf einer Fläche von 990 qm eine Streuobstwiese angelegt, die Anschluss hat an eine nördlich anschließende größere Streuobstwiese, die als Ausgleichsfläche für eine andere frühere Planung angelegt worden ist.</p> <p>Durch diese Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff als vollständig ausgeglichen gelten. Der BUND stimmt daher der vorliegenden Planung zu.</p>	
1.4.9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 15.03.2021:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	<p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	
--	--	--

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 mit der Entwurfsfassung vom 26.01.2021 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1-27, Unterschriftenliste</p> <p>Stellungnahme vom 10.04.2021:</p>	<p>Ich schreibe Ihnen hier im Namen der Anwohner in der Katzensteige.</p> <p>Uns ist bewusst, dass in der Gemeinde Wolfegg aktuell ein Mangel an Bauplätzen zu verzeichnen ist.</p> <p>Wir Anwohner der Katzensteige haben Einsicht in den Planentwurf der öffentlichen Auslegung genommen und haben hierbei große Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken der Anwohner werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Wolfegg setzt sich im Rahmen der vorliegenden Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinander und wägt diese gegeneinander und untereinander sachgerecht ab. Dabei ist der Gemeinde wichtig, dass ein Ausgleich</p>
-------	---	--	---

	<p>zwischen den verschiedenen Interessen erfolgt. Grundsätzlich kann die Gemeinde Wolfegg Sorgen vor einer hinzutretenden Bebauung an der Katzensteig nachvollziehen. Durch die geringe Größe des Geltungsbereichs und das gewählte Festsetzungskonzept wird allerdings eine verträgliche Erweiterung von "Wassers" erreicht.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Verkehrssituation an der Katzensteige ist durch die enge Straßenführung bereits ein großes Problem.</p> <p>Zu berücksichtigen ist hierbei auch noch der landwirtschaftliche Verkehr. Es bestehen an der Katzensteige keine Ausweichmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p>Die geplante Bebauung mit 3 Häusern und insgesamt dann 6 Wohneinheiten verschärft die bereits angespannte Verkehrssituation für uns dann in unerträglicher Weise.</p> <p>An der Katzensteige wohnen Familien mit Kleinkindern und es existiert kein Bürgersteig. Kinder spielen hier auf der Straße.</p> <p>Wir sehen die geplante Bebauung mit sehr großer Sorge. Wir bitten daher den Gemeinderat den bereits gefassten Beschluss nochmals zu überdenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die vorhandene Straßenbreite ist in der Tat für das heutige Verständnis eher schmal. Es besteht auf der betroffenen Straße kein Durchgangsverkehr, sodass ein Verkehrsaufkommen hier ausschließlich durch die angrenzende Wohnbebauung und als Zufahrt zum "Schafhof" und den Gebäuden in "Schachen" stattfindet. Nichtsdestotrotz ist es bei einer schmalen Straße wie der "Katzensteig" unabdingbar im Straßenraum gegenseitige Rücksichtnahme walten zu lassen. Im Rahmen des Vorhabens ist nun die Abtretung einer Fläche für 3 öffentliche Stellplätze geplant. Hierdurch kann dem Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich und einer damit einhergehenden Schmälerung der Fahrbahn entgegengewirkt werden. Insgesamt wird die Veränderung der Verkehrssituation daher durch die neu hinzutretenden Gebäude als vertretbar angesehen.</p> <p>Es erfolgt dahingehend keine Planänderung.</p>
<p>Eine Bebauung mit 3 Häusern mit 1 1/2 Vollgeschossen mit dann insgesamt nur 3 Wohneinheiten wie von Mitgliedern des Gemeinderates in der Gemeinderatssitzung bereits vorgeschlagen wurde, wäre für uns alle ein tragbarer Kompromiss.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Zahl der Vollgeschosse wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Der Bebauungsplan, der vor ca. 20 Jahren an der Katzensteige umgesetzt wurde, sah damals auch nur Häuser mit 1 1/2 Vollgeschossen vor. Warum jetzt also eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ?</p> <p>Da es sich bei dem geplanten Baugebiet um eine absolute Randlage mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet handelt sehen wir geplante Bebauung mit 2 Vollgeschossen als nicht passend für das Ortsbild an.</p> <p>Wünschenswert wäre ein Vororttermin mit den Mitgliedern des Gemeinderates an der Katzensteige, damit sich der Gemeinderat selber von der angespannten Situation überzeugen kann.</p> <p>Anlage: Unterschriftenlisten</p>	<p>Grundsätzlich ist eine Festsetzung von 1,5 Vollgeschossen nicht möglich, sondern es könnte lediglich die zulässige Anzahl von Vollgeschossen auf 1 reduziert werden (Über diesem Vollgeschoss wäre ein Dachgeschoss möglich). Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, möchte die Gemeinde an dieser Stelle jedoch 2 Vollgeschosse festsetzen. Dies spiegelt sich auch teilweise in der angrenzenden Bebauung wider (z.B. Gebäude "Katzensteig 15") und fügt sich demnach die Umgebungsbebauung ein. Des Weiteren soll durch die Festsetzung der Vollgeschosse ein schonender Umgang mit Grund und Boden und eine angemessene Entwicklung unterstützt werden. Durch die geplante Eingrünung Richtung Norden und Westen wird die Erlebbarkeit des Umlands nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es erfolgt daher keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger 28-36, Unterschriftenliste Stellungnahme vom 10.04.2021</p>	<p>An die Gemeinde Wolfegg</p> <p>Stellungnahme zur Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers"</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, wir Anwohner der "Katzensteig", sind nicht grundsätzlich gegen die vorgesehene Bebauung, haben jedoch folgende Einwände bzw. Fragen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Einwände und Fragen der Anwohner werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:</p>
		<p>Zu Punkt 7.2.5.2:</p> <p>Wir zweifeln an, dass der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl von 0,25 an die ortsübliche Bebauung angepasst ist.</p>	<p>Die Bedenken zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Aus der GRZ von 0,25 resultiert, dass die Hauptbaukörper bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen maximal eine Größe von ca. 145m² erreichen können. In Wassers sind zahlreiche Gebäude vorhanden, die eine größere Grundfläche aufweisen. Selbst an der Katzensteig überschreiten etliche Gebäude diesen Wert. Im Allgemeinen ist eine GRZ von 0,25 für heutige Planungen eher niedrig angesetzt und entspricht aber noch den üblichen Werten für eine Bebauung in einer solchen Ortsrandlage. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Rahmen der Diskussion der Planung im Gemeinderat schon von 0,30 auf 0,25 herabgesetzt worden. Eine weitere Reduzierung würde einer sinnvollen baulichen Ausnutzung der Grundstücke widersprechen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu Punkt 7.2.3.6:</p> <p>Direkt gegenüber des geplanten Baugebietes steht ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem Jahr 1740. Werden sich die Neubauten harmonisch einfügen lassen?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das erwähnte denkmalgeschützte Gebäude (Katzensteig 16: Oberschwäbisches Einhaus, laut Denkmalverzeichnis um das Jahr 1800 errichtet) ist ebenfalls zweigeschossig und besitzt ein einseitiges Walmdach. Die in der Planung festgesetzten Vollgeschosse und die abgerückten Baugrenzen sollen ebenso wie die Örtlichen Bauvorschriften dazu beitragen, dass sich die hinzutretende an die bestehende Bebauung angliedert. Die Beschränkung der Dachform auf Satteldächer und die Einschränkungen der zulässigen Dachneigung, Materialien und Farben orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung und bieten dennoch eine zeitgemäße Umsetzung möglicher Bauvorhaben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu Punkt 7.2.4.5:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Wir möchten wissen, wie gewährleistet wird, dass der Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen wird.</p>	<p>Grundsätzlich besteht Bedarf, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung der Gemeinde Wolfegg zu schaffen. Eine Absicherung, dass die entstehenden Wohngebäude ausschließlich an Ortsansässige übergehen, ist über die vorliegende Planung jedoch nicht möglich, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.</p>
<p>Zu Punkt 7.2.5.3: Eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen ist für die "Katzensteig" nicht üblich und angemessen. Da hier überwiegend Häuser mit einem Vollgeschoss mit Dachausbau vorhanden sind, schlagen wir diese Art der Bebauung vor.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde möchte eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten, weshalb an dieser Stelle 2 Vollgeschosse umgesetzt werden sollen. Ähnliche Gebäude sind bereits in der "Katzensteig" vorhanden. So grenzt beispielsweise unmittelbar südlich an die zu überplanende Fläche ein Gebäude an, welches ebenfalls 2 Vollgeschossen aufweist. Es erfolgt daher keine Planänderung.</p>
<p>Zu Punkt 9.1.2.3: Wir schlagen eine Beschränkung der Farben rot bis rotbraun vor. Die Farben betongrau bis anthrazitgrau sind hier absolut nicht passend.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: In der direkten Umgebung der zu überplanenden Fläche sind derzeit ausschließlich rote bis rotbraune Dächer vorhanden. Im zentralen Bereich des Ortsteiles Wassers und um die "Altdorfstraße" sind hingegen durchaus auch Dächer in unterschiedlichen Grautönen vorhanden. Daher waren bislang diese Farbtöne auch für zulässig erklärt worden. Der Vorschlag zur Reduzierung der Zulässigkeit von Dachfarben auf rot bis rot-braun aufgrund der angrenzenden Bebauung kann allerdings nachvollzogen werden und wird daher entsprochen. Damit wird im Bereich der "Katzensteig" einem einheitlichen Erscheinungsbild aus städtebaulichen Gründen Vorrang gegenüber einer Flexibilität in der Gestaltung gegeben.</p>

<p>Wir fragen außerdem nach der zulässigen Gesamthöhe der geplanten Gebäude.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Gesamthöhe wird in der zu überplanenden Fläche nicht festgesetzt. Durch die festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der gem. § 34 BauGB geregelten Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine mögliche Höhenentwicklung eingeschränkt und orientiert sich am Maß der Umgebungsbebauung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zur Situation der Zufahrtsstraße "Katzensteig":</p> <p>Der Bebauungsplan sieht 3 Häuser mit je 2 Wohneinheiten vor: dies bedeutet ca. 12 Pkw mehr für eine kleine, enge, einspurige Straße ohne Wende- und Ausweichmöglichkeiten! An der "Katzensteig" sind 8 Einfamilienhäuser und 5 Häuser mit 2 Wohneinheiten. Mit der geplanten Neubebauung an dieser schmalen Straße ohne Gehweg sollen so zusätzlich ca. 1/3 mehr Wohneinheiten geschaffen werden. Dies stellt eine massive Mehrbelastung dar und wird auch zu mehr gefährlichen Situationen auf der Straße führen.</p> <p>Die zunehmende Verkehrsbelastung durch Zulieferer sollte auch beachtet werden.</p> <p>Wir sehen uns in der Verantwortung, darauf hinzuweisen, dass wir vermehrt gefährliche verkehrstechnische Situationen erleben.</p> <p>Der Schul- und Kindergartenweg ist für Kinder jetzt schon herausfordernd!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ermöglicht die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten. Die vorhandene Straßenbreite der "Katzensteig" ist in der Tat für das heutige Verständnis eher schmal. Es besteht auf der betroffenen Straße kein Durchgangsverkehr, sodass ein Verkehrsaufkommen hier ausschließlich durch die angrenzende Wohnbebauung und als Zufahrt zum "Schafhof" und den Gebäuden in "Schachen" stattfindet. Nichtsdestotrotz ist es bei einer schmalen Straße wie der "Katzensteig" unabdingbar im Straßenraum gegenseitige Rücksichtnahme wahren zu lassen. Im Rahmen des Vorhabens ist nun die Abtretung einer Fläche für 3 öffentliche Stellplätze geplant. Hierdurch kann dem Abstellen von Fahrzeugen im Straßenbereich und einer damit einhergehenden Schmälerung der Fahrbahn entgegengewirkt werden. Insgesamt wird die Veränderung der Verkehrssituation daher durch die neu hinzutretenden Gebäude als vertretbar angesehen.</p>

			<p>Die Zunahme des Verkehrs durch Zulieferer, welche durch die zusätzliche Bebauung zu erwarten ist, kann aufgrund der beschränkten Anzahl an zusätzlicher Bebauung ebenfalls als vertretbar angesehen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Wir haben das Vertrauen, dass Sie als Bürgermeister und Gemeinderäte vor allem an das Gemeinwohl der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde denken und bitten um eine Nachjustierung des Beschlusses.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde Wolfegg setzt sich im Rahmen der vorliegenden Planung mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinander und wägt diese gegeneinander und untereinander sachgerecht ab. Dabei ist der Gemeinde wichtig, dass ein erkennbarer Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen erfolgt. Durch die getroffenen Festsetzungen und Vorschriften wird eine schonende Bebauung der Fläche angestrebt. Seit Planungsbeginn wird ein Konzept vorgegeben, dass die Bebauung der Fläche im Vergleich zum Bestand der Umgebung deutlich einschränkt. Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgten verschiedene Änderungen am Satzungsentwurf, die zu einer Reduzierung der möglichen Bebauung und zur Bereitstellung von Flächen für die Allgemeinheit (ruhender Verkehr) führten. Darüber hinaus erfolgt auf Grund der Stellungnahme der Bürger nun eine gestalterische Einschränkung bei den Dachfarben.</p> <p>Eine weitere Planänderung wird daher nicht als erforderlich angesehen.</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 26.01.2021 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 25.05.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Einbeziehungssatzung "Wassers" in der Fassung vom 25.05.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Wolfegg, den 21.06.2021

4 Anlagen

- 4.1 Anlage: Unterschriftslisten
- 4.2 Anlage: Merkblatt
- 4.3 Anlage: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)